

Beeldkwaliteitsplan

Nieuw Rhijngeest Zuid (wonen)

Versie 22 december 2020

Het Beeldkwaliteitsplan geeft, binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan het ambitieniveau weer van de bebouwing op de uitgeefbare gronden, waaronder woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte.

Het uitgangspunt daarbij is dat Nieuw-Rhijngeest Zuid een aantrekkelijk en groen-stedelijk gebied wordt. Het eindbeeld is een, ook van buitenaf gezien, samenhangend gebied dat de schakel vormt tussen een woongebied (Oegstgeest aan de Rijn) en een campus-bedrijvenpark (Bio Science Park).

Groen en rood gaan hand in hand

De openbare ruimte en de bebouwing worden in samenhang ontwikkeld. Ze horen bij elkaar.

Het eindbeeld ligt niet vast, omdat deze zal worden ingevuld door verschillende partijen. Toch kunnen veel zekerheden worden ingebouwd door de buitenruimte te ordenen en te sturen op heldere principes voor de bebouwing. Samen dragen ze bij aan het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit. Door hun verschil in benadering worden de uitgangspunten voor de buitenruimte en de bebouwing hierna apart benoemd.

Het stevige groen-blauwe raamwerk van de openbare ruimte geeft structuur en biedt context voor de toekomstige bebouwing. Het raamwerk bestaat uit de grote landschappelijke elementen (Binnenrijn, Wassenaarseweg en Park Landskroon), aangevuld met straten, sloepenhaven, oevers en groene ruimtes binnen het plangebied. Consequent zal uitvoering moeten worden gegeven aan de openbare ruimte om het gebied te structureren. De profielen hebben een overwegend groen, open en waterrijk karakter. Wegen en paden liggen in het gras en zorgen voor aansluitingen op de grotere omgeving.

De bebouwing daarentegen is compact, helder afgezet ten opzichte van de openbare ruimte. De strook woningbouw langs de Binnenrijn zal aan de straatzijde in het algemeen aan een (onderbroken) rooilijn worden gebouwd; er komt een duidelijk straatbeeld tot stand. Voortuinen dragen bij aan het groene karakter van het gebied. Op de straathoeken hebben de gebouwen een duidelijke hoekoriëntatie met twee

voorkanten. Dit principe van meervoudige oriëntatie geldt eveneens voor panden die hoger zijn dan naastgelegen panden en voor vrijstaande gebouwen in het groen.

De woningen aan de noordzijde van het plangebied zullen een vrijere opzet krijgen. Achterliggend idee is dat dit woongebied een verlengde is van Park Landkroon. Een parkachtige omgeving met vrijstaande gebouwen maakt het mogelijk door het gebied te wandelen en het achterliggende park te ervaren.

Om deze kwaliteit van groene stedelijkheid te bereiken wordt een onderscheid gemaakt in drie aspecten:

- 1 de kwaliteit van de buitenruimte
- 2 de kwaliteit van de gebouwen
- 3 de kwaliteit van de overgang tussen buitenruimte en gebouwen

De kwaliteit van de buitenruimte

Aan de buitenruimte wordt veel aandacht besteed. Straatprofielen zijn groen en ruim en het aantal parkeerplaatsen op de openbare weg is tot het minimum beperkt. Belangrijk uitgangspunt is dat de buitenruimte opgeruimd oogt. Nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, vuilcontainers, etc. zullen achter de rooilijn of in de gebouwen wordt opgelost. Naast de straten zijn er grotere verblijfs- en woonomgevingen. Parkachtige structuren en waterkanten waar hoogwaardig wonen en goede omgevingskwaliteiten elkaar versterken.

Straten, waterkanten, haven en parkomgevingen vormen een afwisselend geheel waarin meerdere functies en kwaliteiten worden ondergebracht en met elkaar in verbinding staan. De buitenruimte van Nieuw-Rhijnegeest Zuid kan daarmee gekarakteriseerd worden in twee werkwoorden: verbinden en verblijven.

Verbinden

Het autoverkeer krijgt een minimale hoeveelheid verharding. De infrastructuur is overzichtelijk, met heldere en compacte kruisingen en daarnaast zoveel mogelijk een integratie van de verschillende verkeersstromen.

Wegen en paden liggen consequent in het groen en zorgen voor aansluitingen op de omgeving.

Diverse zichtlijnen zijn in het plan opgenomen en versterken de hoofdstructuur van het plan zoals de verlengde Wassenaarseweg (Johann Keplerstraat) richting de haven, Park Landskroon en diverse doorzichten dwars hierop. Markante gebouwen accentueren deze lijnen en vormen zichtpunten vanaf N206 en A44.

Verblijven

Naast het doorgaande karakter van de wegen zijn er plekken waar het verblijven centraal staat. De haven is in Nieuw-Rhijnegeest Zuid een belangrijk rustmoment. In de aangrenzende bebouwing is plaats voor horeca met terrassen.

Bezonning dient hier het hele jaar zo veel mogelijk geborgd te zijn, passend bij de verblijfskwaliteit.

Belangrijk in alle gevallen is dat de openbare ruimte gevrijwaard moet blijven van verrommeling als containers en nutsvoorzieningen. Auto's worden geparkeerd op eigen terrein of in de centrale voorziening.



Doorgaande wegen

De Johann Kepplerstraat krijgt een royaal profiel met bomenrijen en groenstroken om het autoverkeer van fietsers en voetgangers te scheiden. Het hoogteverschil tussen de verschillende stroken wordt tot een minimum beperkt. Dit geeft een meer ruimtelijk effect. Gestreefd wordt naar een wegbeeld en een

inrichting die snelheidsbeperkend werkt, zoals verwoord in de stedenbouwkundige visie voor Nieuw-Rhijnegeest Zuid. Bij dit beeld zijn snelheidsremmers niet wenselijk.

Geïntegreerde parkeervoorzieningen en fietsenstallingen

De parkeervoorzieningen maken integraal deel uit van het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit. Voorkomen wordt dat in Nieuw-Rhijnegeest Zuid de geparkeerde auto's het straatbeeld domineren. Voor het bezoekersparkeren wordt daarvoor gebruik gemaakt van de centrale parkeervoorziening bij de bedrijven. Hier ontstaat efficiënt dubbelgebruik en een optimale ruimtelijke inpassing.

Het bewonersparkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd. Dit kan op verschillende manieren worden bereikt.

Basisgedachte is dat geparkeerde auto's het beeld van een groene straat niet mogen verstoren. Gebouwde garages zijn geïntegreerd in het ontwerp van een woning (bijvoorbeeld garages van hoekpanden) of woongebouw. Ook is het mogelijk gebouwde garages achter de woningen te plaatsen. Inritten en opstelplaatsen voor achterliggende garages op eigen terrein moeten minimaal 5m diep zijn (vanaf de voorgevel gerekend). Waar de bebouwingstypes het toestaan, zijn garages diep in de tuin tegen de buurkavel aan gerealiseerd.

In het middengebied met bedrijvigheid wordt collectief parkeren op eigen terrein mogelijk gemaakt. Om éénduidigheid in de openbare ruimte te bereiken wordt hier hetzelfde materiaal gebruikt als in de openbare ruimte. De parkeervoorziening hier kan bijdragen aan de vraag naar bezoekers parkeren voor de woningen en het haventje. Daarom is een goede koppeling van het parkeerareaal met deze (woon)gebieden gewenst. Eventuele parkeerplaatsen aan de doorgaande wegen en drop off voorzieningen zijn parallel aan de rijrichting ingepast. Parkeervakken worden op de parkeerstrook door simpele tekens aangegeven. Fietsenstallingen met enige vorm van overkapping of afsluitbaarheid dienen in het integrale ontwerp zijn inpassend meegenomen of worden anders achter de voorgevellijn ingepast.

Parkeren: landschappelijk inpassen en uit het zicht oplossen, hiervoor zijn zeven mogelijkheden:

- 1 Op het eigen erf bij grondgebonden eengezinswoningen;
- 2 Op het eigen perceel, in een ondergrondse garage;
- 3 Op het eigen perceel, in een half verdiepte garage in een bouwblok;
- 4 Op het eigen perceel, op het maaiveld, ingesloten door een bouwblok;
- 5 Op het eigen perceel, in een garage op maaiveld, rondom ingepakt met eengezinswoningen met ontsluiting op maaiveld en de buitenruimte op het dak van de garage;

- 6 Op eigen perceel, landschappelijk ingepast;
- 7 In de collectieve parkeergarage op het bedrijventerrein.

In de openbare ruimte dient nabij de bestemming op maaiveld te worden voorzien in parkeerplaatsen voor gehandicapten. Deze dienen landschappelijk te worden ingepast.

De parkeercapaciteit voor appartementengebouwen wordt inpandig of uit het zicht, achter de rooilijn opgelost. Alleen de inritten mogen direct vanaf de buitenruimte zichtbaar zijn. Bezoekers kunnen hun auto's parkeren in collectieve parkeervoorzieningen.

Nutsvoorzieningen, afvalcontainers

Het beeld van de openbare ruimte moet vrij zijn van nutsvoorzieningen en afvalcontainers.

Nutsvoorzieningen worden geïntegreerd in de bouwvelden. Ruimten hiervoor worden vormgegeven door de architect die het aangrenzende object ontwerpt. Containers voor (huishoudelijk) afval mogen vanuit de openbare ruimte niet te zien zijn.

Materialen en inrichtingselementen

Om zoveel mogelijk vorm te geven aan de campus worden in de buitenruimte rond de bedrijven en de woningen zoveel mogelijk dezelfde materialen en inrichtingselementen gebruikt. Voor de woongebieden is het mogelijk op aspecten ook een koppeling te maken met de inrichting van Oegstgeest aan de Rijn. Straatmeubilair en overige inrichting van de openbare ruimte zal in nauw overleg met de gemeente en conform de materialenlijst LBSP worden uitgewerkt, welke ten aanzien van onderhoud en beheer hier standaarden voor heeft.

Verlichting

De openbare ruimte moet rust en ruimte uitstralen. Daarom is het van belang dat de verlichting een ondergeschikte rol inneemt. De gekozen armaturen zijn ingetogen van ontwerp en vallen daardoor niet in het oog. De armaturen zijn conform de Materialenlijst LBSP.

Horeca-inrichting

Binnen de gemengde bestemming is het mogelijk om horeca te plaatsen, aan de noordzijde van de sloepenhaven wordt het daarnaast mogelijk gemaakt om een terras te exploiteren gekoppeld aan de horecabestemming. Ook terrassen dienen ingericht te worden via een verantwoorde vorm- en

materiaalkeuze. Om die reden worden terrasafscheidings en windschermen enkel toegestaan indien deze haaks op de gevel worden geplaatst en zonder reclame-uitingen of aanduidingen. Enerzijds dragen openbare terrassen sterk bij aan de sfeer van het havengebied, anderzijds dient voorkomen te worden dat dergelijke bouwwerken als een barrière worden ervaren tussen de openbare ruimte en het terras. Materiaal en hoogte van de schermen dienen daarom integraal mee ontworpen te worden waarbij geldt dat een borstwerking mogelijk is tot 1m en het scherm daarboven transparant dient te zijn.

Standplaats

Nabij de haven bestaat de mogelijkheid om een standplaats in te nemen in de openbare ruimte. De inrichting van de standplaats is dusdanig dat als deze standplaats niet wordt gebruikt deze volledig opgaat in de omgeving. De eventuele voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de standplaats worden integraal in het ontwerp van de openbare ruimte meegenomen.

Fietspaden

Nieuw-Rhijngest Zuid heeft een tweetal vrij liggende fietspaden in noord-zuid en twee in oost-westrichting. Samen vormen ze een stelsel dat verbindingen legt naar de omgeving. Hierbij zijn met name de route langs de Johann Keplerstraat en de recreatieve route langs de Oude Rijn van regionaal belang. De materialisering sluit aan op het verlengde van routes buiten het plangebied.

Voetpaden

Voor de voetganger worden wandelpaden in het groen aangelegd, los van de wegen. Dit geeft een goede groenbeleving. Bijkomend voordeel van deze in het landschapsplan geïntegreerde oplossing is dat met relatief weinig verharding een grote capaciteit wordt gehaald. Op deze manier wordt voorkomen dat een teveel aan verharding buiten de drukke momenten leidt tot een desolate ervaring van de openbare ruimte. De voetpaden worden uitgevoerd met een antracietkleurige tegels. Standaard grijze tegels aan weerszijden van het voetpad geven het pad een meer robuust karakter. Eén en ander is conform de materiaallijst LBSP.

Groen

Door de vele groenstroken in Nieuw-Rhijngest Zuid, ontstaat een beeld dat aansluit bij het groene karakter van Oegstgeest. Dit wordt versterkt door de wisselwerking van openbaar groen en de private (voor)tuinen. De openbare groenstroken zullen voornamelijk uit gras bestaan met om de 15m een boom. Deze groenstroken maken van de straten in Nieuw-Rhijngest Zuid laanstructuren.

Voortuinen ontstaan doordat kavelgrenzen en rooilijnen in Nieuw-Rhijnegeest Zuid niet altijd samenvallen. De ruimte tussen gevel en rooilijn wordt ingericht als een tuin. Dat kan een niet begrensde ruimte zijn waardoor een doorlopend groen tapijt van gras, solitaire bomen en heesters ontstaat, of een met een haag of tuinmuur afgescheiden privéruimte.

Ten noorden van de Johann Kepplerstraat zijn mogelijkheden om te verkavelen in een lossere setting. Hierdoor staan de gebouwen in het groen en ontstaat een parkachtige overgang naar Park Landskroon. De beplanting kan hier gevarieerder zijn en aansluiten op het park.

Waterwereld

In Oegstgeest aan de Rijn is de boot een cruciaal onderdeel van de beleving van de omgeving. In Nieuw-Rhijnegeest Zuid is dat niet anders. Het water in de Binnenrijn zal daarom bevaarbaar zijn. De afmeting van het grootste meest verwachte type boot bepaalt de dimensies van de watergangen. Het meest waarschijnlijke type boten zijn sloepen en open zeilboten met neerklapbare mast (bijvoorbeeld Valken of Jollen). Naast deze boten kan het water worden bevaren met roeiboten en kano's. De doorvaarhoogte van de meeste bruggen bedraagt minimaal 1,80m. Deze hoogte staat ook het onderdoor schaatsen van de brug toe. Op plaatsen waar boten aan kunnen leggen wordt de oever van ringen of bolders voorzien. Bij alle kunstwerken, zo ook de bruggen, is de vormgeving en het oplossen van technische aspecten zoals kabels en leidingen, landhoofden en aansluitingen op de oevers van groot belang voor Nieuw-Rhijnegeest Zuid.

Langs de Binnenrijn zal de bebouwing de aanwezigheid van water benutten. Een afwisseling van openbare oevers en gebouwen aan de waterkant zal hier kunnen ontstaan. Aan de zijde van Park Landskroon neemt de bebouwing meer afstand en worden de oevers groen en natuurvriendelijk ingericht. Deze worden van plasbermen met riet voorzien, die als broedplaats en leefruimte voor watervogels, vissen en insecten kunnen dienen.

2. De kwaliteit van de bebouwde omgeving

De structuur van de openbare ruimte in Nieuw-Rhijnegeest Zuid geeft ordening aan de verdeling van het programma. De verdeling tussen bedrijvigheid en beide woongebieden is op die manier tot stand gebracht. De brede groene profielen maken het mogelijk wonen en werken in elkaars nabijheid te realiseren. Dit past bij de wens om het gebied een campus met groen stedelijk karakter te maken; openbaar en afwisselend.

Ook in het woongebied zelf ontstaan verschillende omgevingen binnen het groenblauwe raamwerk van de openbare ruimte. De straten, de waterkanten, de sloepenhaven en het groen rond Park Landskroon geven op een verschillende manier kleur aan het gebied en zijn bepalend voor de bebouwingsmogelijkheden en uitstraling van gebouwen.

In het plan ontstaat variatie in hoogte en dichtheid, concentratie van bepaalde functies en het ontwerp van bijzondere plekken. Door de uitzonderingen ook als zodanig te ontwerpen wordt het plan rijker en ontstaat er een afwisselend gebruik van plekken in het grotere geheel.

De bebouwing is veelzijdig en afwisselend. In Nieuw-Rhijnegeest Zuid als geheel komen veel verschillende typologieën voor. Van villa's tot hoofdkantoor en van laboratorium tot appartementengebouw. Deze verscheidenheid wordt gecultiveerd door te streven naar een herkenbaar gezicht voor ieder afzonderlijk gebouw, door per gebouw te kiezen voor een duidelijke hoofdvorm, één beeldbepalend materiaal en een kenmerkende verticale of horizontale geleding.

Voor de uitgeefbare gebieden geldt dat een buitencontour is vastgelegd waarbinnen de bebouwing wordt gerealiseerd. Gecombineerd met de maximale bouwhoogte ontstaat een bouwvelop waarbinnen een relatieve vrijheid bestaat voor de verdere invulling. Een maximaal bebouwingspercentage borgt de maximale gebouwfmeting en garandeert in een bepaalde mate de (groene) buitenruimte. De aanpak middels een sterk onderscheid in de structuur van de openbare ruimte enerzijds en bouwvelden anderzijds biedt ruimte om relatief flexibel om te gaan met de programmatische invulling en fasering. Tegelijkertijd zorgen de grenzen naar het omringende openbare gebied ervoor dat er een duidelijke overgang is tussen bebouwing en ruimte.

Woningbouw

De woningen in Nieuw-Rhijnegeest Zuid zoeken aansluiting bij de uitgangspunten van Oegstgeest aan de Rijn. Tegelijk maakt de woningbouw een overgang naar de maat en schaal van de bedrijvigheid. Straten zijn ook in Nieuw-Rhijnegeest Zuid afwisselend bebouwd met een mix van verschillende bebouwingstypen. Aan de westzijde en rondom de haven ontstaat samenhang door woningen te schakelen. Net als in Oegstgeest aan de Rijn wordt hier water als element aan het bestaande repertoire van openbare ruimten toegevoegd. Een singel en een haven sluiten aan op het inmiddels gerealiseerde waterstadsmilieu.

Uitgangspunt voor de verkaveling is steeds dat duidelijke entrees aan de openbare weg zullen ontstaan. De gebouwen zijn in het algemeen aan de straat gebouwd; er komt een duidelijk straatbeeld tot stand. Om die

reden zijn carports of andere uitbouwen richting de openbare weg niet toegestaan indien zij geen onderdeel vormen van het integraal ontwerp. Bebouwing aan hoofdontsluiting wordt geplaatst in een voorgevel zone t.b.v. samenhang in bebouwing. Om massaliteit van deze bebouwing te voorkomen en bebouwing te openen naar de omgeving hierachter, hebben gebouwen in deze voorgevelrooilijn een gevel niet langer dan 60 meter en is de voorgevel rooilijn voor maximaal 80% bebouwd.

Het wonen in Nieuw Rhijngeest Zuid voegt kwaliteit en levendigheid toe aan de campus. Net als elders in het Bio-Science Park worden woningen geclusterd landschappelijk ingepast en sluit de woonkwaliteit aan op woongebieden in de directe omgeving.

In Nieuw Rhijngeest Zuid worden de woningen ingebed in een groenblauw raamwerk met een haven als aantrekkelijk middelpunt. Naar de buitenranden (Binnenrijn en Park Landskroon) is de bebouwing losser van opzet en is de overgang tussen de woningen en het landschap heel direct en intens. Aan de zijde waar de woningbouw aansluit op de bedrijfsmatige bebouwing is de bebouwing formeler en gericht op de straat.

De woonbebouwing is zo veel mogelijk alzijdig zodat naar alle zijden voorkanten ontstaan en het gebied zoveel mogelijk publiek is en daarmee aansluit op het karakter van de campus.

Voor de in het oog springende zijgevels die bij deze sprongen of bij andere openingen ontstaan, geldt in principe dat deze zijn uitgevoerd in gelijkwaardig materiaal als de voor- en achtergevel. Op de straathoeken hebben de gebouwen een duidelijke hoekoriëntatie dan wel twee voorkanten. Dit geldt eveneens voor panden die hoger zijn dan naastgelegen panden.

Aan de noordzijde van het plangebied, richting Park Landskroon, is de bebouwing opener en de omgeving nog groener. Hierdoor ontstaat een parkmilieu wat aansluit bij de campus en bij het naastgelegen groen. De materialen en andere kwalitatieve uitgangspunten voor de bebouwing zijn gelijk aan die aan de westzijde en rond de haven, maar de ruimte tussen de woningen, tussen de blokken en naar de straten is hier groter. Dit vraagt om extra aandacht voor de zijkanten en de hoeken in de bebouwing omdat ook deze zeer zichtbaar zullen zijn. Hierbij geldt dat de woningen alzijdig ontworpen moeten worden en in de vormgeving reageren op de context.

In het algemeen geldt dat een goede balans wordt nagestreefd tussen de schaal van de bedrijfsbebouwing en van de woningbouw in Nieuw Rhijngeest Zuid. Vooral waar woningbouw en bedrijvigheid elkaars

(over)buren zijn lijkt een blokmaat voor de woningbouw van maximaal 60m het meest passend bij de omvang van de bedrijfsgebouwen. Een losse setting en doorzichten dragen tevens bij aan de samenhang tussen beide functies.

In het bestemmingsplan worden verschillende maximale bebouwingspercentages opgenomen, afhankelijk van de locatie en afmeting van de bouwvlak.

Hogere accenten

Op strategische plekken in de verkaveling zijn binnen de maximale hoogte accenten gesitueerd. De accenten dienen als oriëntatiepunten in het plan en liggen in het verlengde van belangrijke zichtlijnen. Sommige accentueren de hoeken, andere benadrukken op grotere schaal bijzondere plekken in het plangebied. De accenten onderscheiden zich in hun gevelbeeld, sculpturaliteit of bouwhoogte. De accenten kunnen bestaan uit grondgebonden woningen of appartementen die in hoogte afwijken van de aansluitende gebouwen.

Gevelopbouw

Voor Nieuw-Rhijngeest Zuid wordt een gevarieerd gevelbeeld nagestreefd, dat als een geheel een complete architectonische compositie vormt. De compositie wordt bij elkaar gehouden door terugkerende principes in de openbare ruimte. Zowel de gebruikte materialen als ook de architectonische opbouw van elk gevel moeten bepaalde regels volgen:

- Elk woningtype moet herkenbaar zijn ten opzichte van een andere. Samen vormen alle woningtypen een geheel.
- Voorgevels zijn voorzien van een duidelijke dakrand bij platte daken en schilddaken en langsdaken (horizontale gevelbeëindiging naar het dak toe). De gevel is gemaakt van metselwerk, ramen en deuren zijn verticaal. Bij accenten en sculpturale gebouwen mag van deze regel worden afgeweken.
- Bij voorkeur hebben zoveel mogelijk rij- en kadewoningen een gevel met een plint. De plint is minimaal 1m en kan maximaal de hele hoogte van de begane grond innemen. Het principe van de plint kan incidenteel worden toegepast bij 2/1 kap woning.
- Voorkomen van transparante borstwering aan de openbare ruimte, opdat het gevelbeeld niet wordt bepaald door per woning verschillend terras meubilair. Semi-transparante oplossingen, bijvoorbeeld in de vorm van spijlen of geperforeerde panelen zijn wel toegestaan

Materiaalgebruik

De toegepaste materialen zijn - bij voorkeur - hoogwaardig. Hoogwaardig wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden. Te denken valt aan metselwerk, natuursteen, koper, glas, aluminium, etc. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen/pan/plaat, houtwolcementplaat wordt in principe voor esthetisch zichtwerk afgewezen. Composiet c.q. sierbeton is in principe wel toegestaan. Vanaf de straat zichtbare onderkanten van erkers, luifels, overstekken en dakranden zijn afgewerkt in stucwerk, niet-grijze sierbeton of gladde plaat zonder in het oog springende bevestigingspunten of afwerkdopjes. Vezelplaten of Heraklit in het zicht zijn niet toegestaan.

Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd: Hollands metselwerk met houten kozijnen. De toon van de wijk zal waarschijnlijk worden gezet door metselwerk. Betonnen metselstenen of gebroken betonnen stenen zijn niet toegestaan. Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de gebouwen is terughoudend, de uitstraling wordt vooral bepaald door de kleur en textuur van de toegepaste materialen. Vooral aardekleuren en genuanceerde rode kleur zijn gewenst. Naast een gebakken steen wordt het gebruik van natuursteen aangemoedigd. De baksteen van het hoofdvolume dient per gebouw gekozen te worden en te worden afgestemd op de gebouwen in de directe omgeving. Kozijnen en houtwerk zijn bij voorkeur licht gekleurd of hebben de eigen kleur van het materiaal. Hekken, relingen, trappen e.d. van metaal zijn steeds voorzien van een hoogwaardige finish door middel van poedercoaten of verven. Er komen géén gegalvaniseerde oppervlakten voor. Voor bovenstaand materiaalgebruik wordt er vanuit gegaan dat het op een duurzame manier wordt toegepast. Daarmee wordt bedoeld dat er wordt gekozen voor materialen die niet aan kwaliteit inboeten over tijd en dat de kwaliteit van materialen langdurig aangehouden kan worden.

Entrees

De entrees van de bouwwerken worden integraal ontworpen en vormen een belangrijk onderdeel van de uitstraling van de wijk. De entrees zijn zo uitnodigend mogelijk en sluiten aan bij de openbare ruimte. Onder meer door middel van transparantie en verlichting. Zoveel mogelijk voordeuren hebben een minimale hoogte van 2.40 m met een ontworpen raam. In het entree-ontwerp zijn deur(en), buitenlicht, klink, bel, brievenbus als familie van elkaar gedetailleerd. De entrees geven uitdrukking aan de hoge plinten verlevendiging van begane grond, (woon)functies; geen bergingen of parkeren aan de straat. Roosters, of ander-vormige openingen naar de straat dienen op een terughoudende en onopvallende manier te zijn geïntegreerd in de plint. De afwerking van de plint is onderdeel van het gebouw.

Het adres van de appartementen moet duidelijk zijn. Daarom moet de entree van de appartementengebouwen bovengemiddeld groot zijn. Verder dient de entree ontworpen en geplaatst te zijn met het oog op de context van het gebouw. De appartementsgebouwen hebben een eigen containerruimte waarvan de uitgang niet naast de entree van het woongedeelte ligt.

Dakvormen

De keuze voor het maximaliseren van de individuele expressie en de strakke rooilijn maakt het principe van de springende daklijn wenselijk. Het straatbeeld is zeer gebaat bij een levendige daklijn. Deze kan bij schuine daken worden verkregen door afwisseling van de schuinite en de hoogte. Bij platte daken is afwisseling van hoogte en dakranden gewenst. Platte daken hebben een uitgesproken dakrand.

In het plan komt een grote variatie aan dakvormen voor:

- plat dak
- lessenaarsdak
- zadeldak
- schilddak
- mansardedak

Het beeld leeft van de variatie in dakvormen. In het algemeen zullen bij vrijstaande woningen en twee aan elkaar gebouwde woningen de dwarskap of het platte dak overheersen. Ook grote panden aan singels zullen zijn voorzien van dwarskappen of platte daken. In straten met grotendeels gesloten wanden zullen om wille van het silhouet en de plastiek van de straat ook langskappen worden toegepast. Om in een rij van meerdere woningen het idee van een verspringende daklijn te realiseren moeten - bij voorkeur - minimaal twee keer per rij dwarskappen worden toegepast. Bij toepassing van zonnepanelen worden deze integraal in het ontwerp van het dak meegenomen.

Dakterrassen

Op voorhand worden dakterrassen op platte daken niet uitgesloten. Dakterrassen kunnen, op ruimtelijk geschikte locaties, de woonkwaliteit aanzienlijk vergroten. Dit geldt ook voor groene daken en daktuinen. Als de woonkwaliteit van omwonenden wordt aangetast door dakterrassen zijn deze ruimtelijk wel bezwaarlijk.

Samenhang

De wens van variatie en afwisseling kan niet worden losgezien van de noodzaak tot samenhang en balans. Zowel binnen de woonvelden zelf als in de afstemming met de (grootschalige) bedrijvigheid elders in het gebied is het zoeken naar een middenschaal tussen de kleinste eenheid (de woning) en de lange gevels van bedrijven. Een differentiatie is mogelijk een middel om het contrast tussen bedrijvigheid en de woningbouw te verkleinen en de samenhang binnen de gebiedsontwikkeling Nieuw Rhijnegeest Zuid als geheel stevig neer te zetten.

3. De kwaliteit van de overgang tussen buitenruimte en de bebouwde omgeving

De grens tussen bebouwd en onbebouwd wordt scherp getrokken. Door hierover geen twijfel te laten bestaan wordt de buitenruimte meer overzichtelijk en openbaar. De bebouwing volgt daarom de bouwlijn, zowel in verticale als in horizontale zin. De bebouwing maakt de rooilijn aantrekkelijk door gerichtheid op de straat, door hoogwaardige materialen en details en door royale entrees. Weerszijden van de straat of het water worden aan elkaar gerelateerd zodat het gebied een samenhangend geheel wordt.

Algemeen

De gebouwen maken de openbare ruimte. De overgang tussen buitenruimte en de bebouwde omgeving dient mee ontworpen te worden met de woningen. Ook maatregelen van beheer en onderhoud dienen vooraf te worden geborgd. Dan nog is het zo dat op basis van vergunningsvrije bouwwerken veel van het oorspronkelijke beeld onder druk kan komen te staan. De voorkeur heeft het daarom het gebied waar vergunningsvrij zou mogen worden gebouwd zo compact mogelijk te maken en in alle gevallen de straat- en overige zichtzijdes vrij te houden van aanbouwen, bergingen en schuttingen. De inrichting langs de watergangen dient integraal ontworpen te worden. Langs watergangen mogen in een zone van 5 meter vanaf de waterlijn na realisatie geen bouwwerken worden bijgebouwd. Wanneer er sprake is van carports dan zijn deze integraal onderdeel van het woningontwerp.

Erfafscheidingen en hoekoplossingen

Grondgebonden woningen zijn zo min mogelijk met het achtererf naar openbaar gebied gekeerd, opdat het openbare gebied niet wordt getypeerd door vergunningsvrije bouwwerken en perceelsafscheidings die van perceel tot perceel verschillen. Integendeel, de openbare ruimte wordt bepaald door de zorgvuldig vormgegeven gevels van de hoofdbebouwing in plaats van schuttingen en andere vergunningsvrije

bouwwerken. Waar dit niet mogelijk is, zoals o.a. bij hoekwoningen, worden erfafscheiding en tuinbergingen mee ontworpen.

Woongebouwen met appartementen zijn naar de openbare ruimte alzijdig ontworpen, aan de binnenzijde van een bouwblok is een achtergevel of galerijontsluiting mogelijk.

Erfafscheidingen kunnen op verschillende manieren worden gerealiseerd:

- Gemetselde muren- om de privacy van bewoners van hoekkavels te waarborgen -worden bij de erfafscheidingen op hoekkavels met de woning mee ontworpen. Tuinmuren naar de openbare ruimte toe dienen te zijn gemetseld.
- Privacy schermen tussen twee woningen in de achtertuin moeten - bij voorkeur - gemetseld zijn 1,8 of 2 meter hoog.
- In een zone van 5 meter tot de openbare weg of openbaar toegankelijk gebied zoals watergangen mogen erfafscheidingen niet hoger zijn dan 1m.

Haag met staalhek - Voortuinen hebben een haag. Hagen worden – indien noodzakelijk - begeleid door een stalen hek. Met het kopen van een woning verplichten eigenaren zich tot het in stand houden van een haag. Tot de haag tot volle wasdom is gekomen) dient de ontwikkelaar het landschap drie jaar in onderhoud te houden en de werkzaamheden uit te laten voeren door een hoveniersbedrijf.

Hoekwoningen - Enkele woningen op de hoek van een bouwveld hebben twee gevels aan de openbare ruimte. Deze woningen dienen dan ook twee volwaardige gevels met ramen te hebben zodat de hoek van een bouwveld sculpturaal wordt benadrukt.

Erfafscheidingen oevers

Het beeld van de oevers van de kavels aan de Binnenrijn zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit in het plangebied. Het is essentieel dat deze oevers worden vormgegeven als integraal onderdeel van het stedenbouwkundig en/of architectonisch ontwerp. Een wildgroei van steigers, bergingen, erfafscheidingen doen het gewenste beeld geen goed. Beschoeiingen zijn bij voorkeur van duurzame materialen en mogen niet meer dan 1 meter boven het gemiddelde waterpeil uitkomen. Het talud is afgestemd op de beschoeiing. Steigers passen in het beeld maar bevinden zich inclusief de aanliggende boot binnen maximaal 2,25m uit de oeverlijn. Voor het behoud van een aantrekkelijke oever is het gewenst binnen de eerste 5 meter vanaf de oeverlijn geen bebouwing in de vorm van bergingen of schuurtjes aan te leggen. Erfafscheidingen mogen hier maximaal 1 meter hoog worden geplaatst en bestaat uit een groene oplossing.

Nutsvoorzieningen, afvalcontainers en verlichting

Het beeld van de openbare ruimte moet zoveel mogelijk vrij zijn van nutsvoorzieningen en afvalcontainers. Nutsvoorzieningen worden - bij voorkeur - geïntegreerd in de bouwvelden. Ruimten hiervoor worden vormgegeven door de architect die het aangrenzende object ontwerpt. Afvalcontainers voor glas en papier bevinden zich ondergronds in de buurt van de voorzieningen. Containers voor huishoudelijk afval mogen vanuit de openbare ruimte niet of nauwelijks te zien zijn. Woningen met een toegang tot een gezamenlijk binnenhofje hebben hun huisvuilcontainers in de achtertuin. Woningen zonder toegang tot het gezamenlijke binnenterrein hebben - bij voorkeur - afvalruimten voor de containers opgenomen in de bebouwing of verwerkt achter groene hagen. Appartementengebouwen hebben een eigen containerruimte waarvan de toegang niet naast de entree van het woongedeelte ligt.

Technische installaties

Technische installaties vragen in een toenemende mate om ruimte in gebouwen. Het gaat bijvoorbeeld om installaties voor ventilatie, koeling, verwarming en telecommunicatie, maar ook om installaties om verduurzaming te realiseren zoals warmtepompen en de connectie van zonnecellen. De invloed van dergelijke installaties kan alles bij elkaar best groot worden, waardoor het van belang is om proactief te kijken naar het verwerken van deze installaties in het ontwerp en de architectuur. Installaties dienen deel uit te maken van het ontwerp, gebouwen dienen op architectonische wijze te worden beëindigd, met bijvoorbeeld een ingebouwde techniekruimte. Vanuit de openbare ruimte zijn de installaties niet zichtbaar of hoorbaar. Schotelantennes mogen niet in het straatbeeld te zien zijn. Zonnepanelen worden onderdeel van het dak en geïntegreerd in het ontwerp.

Sport- en Speelvoorzieningen

Voor de situering van sport/speelvoorzieningen geldt een regelmatige verspreiding over de wijk. De voorzieningen worden de ontmoetingsplaatsen voor kinderen en hun ouders. De speelobjecten maken visueel onderdeel uit van de openbare ruimte zonder in het oog te springen. De voorzieningen dienen van duurzaam en natuurlijk materiaal te zijn (bijvoorbeeld hout, RVS e.d.). De kleurstelling is terughoudend. De speelvoorzieningen moeten kinderen inspireren tot ontdekkingstochten, aanmoedigen tot spelen en aansluiten bij het thema van waterstad. De sportvoorzieningen moeten uitnodigen tot bewegen in de openbare ruimte.